
Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindevorstand von St. Moritz, gestützt auf

– Art. 9a bis 9k des Baugesetzes St. Moritz, Anhang betr.
Quartierplanung, vom 8. April 1984

erlässt den

Quartierplan Via dal Bagn

mit den dazugehörigen Vorschriften

1. Begrenzung des Quartierplangebietes und beteiligtes Grundeigentum

1.1 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen Nr. 312, 357, 358, 359, 1120 (Teilfläche), 1121, 1122, 1123, 1124, 1145, 1193, 1207, 1292, 1294, 1365 (Teilfläche), 1703.

1.2 Quartierplanbegrenzung

- a) südlich: Parzellen Nr. 351, 362, 1365 (Via Chavallera)
- b) nördlich: Parzelle Nr. 1293
- c) östlich: Via Salet und Via dal Bagn
- d) westlich: Parzellen Nr. 308, 311, 313, 314, 1120, 1206.

1.3 Eigentümerverzeichnis

Gemäss Angaben des Grundbuchamtes Oberengadin (2./3. November 1988, rev. 27. November 1991; 5. Dezember 1991;

29. März 1994) gehören die im Quartierplangebiet gelegenen Parzellen folgenden Eigentümern:

- a) Parz. Nr. 312: – Bohren-Bianchi Elisabeth ($\frac{1}{4}$),
Immobilien Malloth & Co.
Kommanditgesellschaft, St. Moritz ($\frac{1}{2}$),
Degiacomi Alfred ($\frac{1}{4}$);
Parzellenfläche 1146 m²)
- b) Parz. Nr. 357: – Previtali Nando
(Parzellenfläche 279 m²)
- c) Parz. Nr. 358: – Previtali-Mordasini Verena (Parzellen-
fläche 463 m²)
- d) Parz. Nr. 359: – Nicol. Hartmann & Co. AG, St. Moritz
(Parzellenfläche 370 m²)
- e) Parz. Nr. 1120: – Politische Gemeinde St. Moritz
(Parzellenfläche 5265 m², Anteil im
Quartierplangebiet ca. 630 m²)
- f) Parz. Nr. 1121: – Die jeweiligen Eigentümer von Blatt
53 134 (Maier-Donatsch Elisabeth) und
53 135 (Fopp-Donatsch Ursina
Veronica), Stockwerkeigentum Fam.
Donatsch (Parzellenfläche 673 m²)
- g) Parz. Nr. 1122: – Donatsch Erhard, Donatsch Armin;
Miteigentümer zu je $\frac{1}{2}$
(Parzellenfläche 476 m²)
- h) Parz. Nr. 1123: – Nicol. Hartmann & Co. AG, St. Moritz
(Parzellenfläche 275 m²)
- i) Parz. Nr. 1124: – Donatsch-Krug Christian (Parzellenflä-
che 417 m²)
- j) Parz. Nr. 1145: – Die jeweiligen Eigentümer von Blatt
50 551 bis 50 555, Stockwerkeigentum
Chesa Central (Parzellenfläche 509 m²)
- k) Parz. Nr. 1193: – Die jeweiligen Eigentümer von Blatt
52 359 (Robustelli Giuseppe) und
52 360 (Erben Arturo Robustelli), Stock-
werkeigentum (Parzellenfläche 291 m²)

- l) Parz. Nr. 1207: – Crameri Julius (Parzellenfläche 361 m²)
- m) Parz. Nr. 1292: – Rizzoli Marco (Parzellenfläche 955 m²)
- n) Parz. Nr. 1294: – Rizzoli Marco (Parzellenfläche 408 m²)
- o) Parz. Nr. 1365: – Politische Gemeinde St. Moritz
(Parzellenfläche 6294 m², Anteil im
Quartierplangebiet ca. 715 m²)
- p) Parz. Nr. 1703: – Jörimann Hans
(Parzellenfläche 1223 m²)

1.4 Gesamtfläche im Quartierplan-Perimeter

Die gesamte, in den Quartierplan einbezogene Fläche beträgt ca. 9191 m².

2. Allgemeines

2.1 Zielsetzung

- a) Der Quartierplan soll dazu führen, dass sich zukünftige Bauten, Strassen und Stützmauern besonders gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einfügen. Gleichzeitig sollen der Umgebungsschutz und die Umgebungsgestaltung gebührend beachtet werden.
- b) Für bestehende und zukünftige Bauten sollen die Erschliessung und Parkierung geregelt werden.

2.2 Grundlagen und Bestandteile des Quartierplans

Grundlagen und integrierende Bestandteile des Quartierplans bilden:

- a) Altbestand (Plan Nr. 4814/01, vom 14. November 1994)
- b) Gestaltung (Plan Nr. 4814/02, vom 14. November 1994)
- c) Erschliessung (Plan Nr. 4814/03, vom 14. November 1994)
- d) die vorliegenden Vorschriften zum Quartierplan.

2.3 Beziehung zu geltenden Vorschriften

- a) Soweit durch die vorliegenden Vorschriften zum Quartierplan kein abweichendes Recht geschaffen wird, das dem geltenden Baurecht der Gemeinde vorgeht, gelten die baugesetzlichen Bestimmungen der Gemeinde St. Moritz sowie die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Erlasse.
- b) Die im Zeitpunkt der Erteilung von Baubewilligungen geltenden Bestimmungen über Erstwohnungen sind zu berücksichtigen.

2.4 Öffentliche Sicherheit

Die Möglichkeit von Einwirkungen auf Nachbargrundstücke bei der Errichtung von Neubauten ist im vorliegenden Quartierplanverfahren nicht untersucht worden. Im Baubewilligungsverfahren wird insbesondere die Anwendung von Art. 48 und 60 Baugesetz vorbehalten. Dies kann bei Bedarf zu einer Herabsetzung des im Quartierplan vorgesehenen Nutzungsmasses führen.

3. Bauweise und Gestaltung

3.1 Bauweise

3.1.1 *allgemein*

- a) Für alle bestehenden Bauten im Quartierplan-Perimeter gilt die Bestandesgarantie.
- b) Neu- und Ersatzbauten über Boden dürfen nur innerhalb der im Plan «Gestaltung» eingetragenen Gestaltungsbaulinien erstellt werden. Die Gestaltungsbaulinien bilden den äussersten Teil, bis zu welchem Bauten über Boden ausserkant erstellt werden dürfen. Sie gehen allenfalls widersprechenden Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften des Baugesetzes St. Moritz sowie den Strassenbaulinien vor.

- c) Für die Gebäudehöhen sind die im Plan «Gestaltung» eingetragenen Höhenangaben massgebend.

3.1.2 *im Speziellen*

- a) Parzellen Nr. 357, 358, 359, 1124, 1703:

Sollten auf diesen Parzellen die bestehenden Gebäude durch Neubauten ersetzt werden, die ausserhalb des Rahmens der Bestandesgarantie liegen, so können die betreffenden Grundeigentümer je verlangen, dass der vorliegende Quartierplan im üblichen Verfahren ergänzt wird. Sie haben zur Beurteilung eine Vorprojektskizze vorzulegen.

- b) Parzelle Nr. 312:

1. Ein Gebäude auf Parzelle 312 ist derart zu strukturieren, dass der Gesamtkubus in klar erkennbare Teileinheiten unterteilt wird (Aufteilung gemäss Teileinheiten A–C im Plan «Gestaltung»).
2. Innerhalb des im Plan «Gestaltung» bezeichneten Bereiches darf oberirdisch über max. zwei Geschosse an die gemeinsame Grenze gebaut werden, sofern sich die Grundeigentümer schriftlich darüber verständigen können.

- c) Parzelle Nr. 1145:

Wird das bestehende Gebäude auf Parzelle 1145 durch einen Neubau ersetzt, so darf auf die gemeinsame Grenze gebaut werden, sofern sich die Grundeigentümer schriftlich darüber verständigen können.

- d) Parzelle Nr. 1120:

Die Überbauung des westlich der Truog Prasüras gelegenen Teils von Parzelle Nr. 1120, der sich innerhalb des Quartierplanperimeters befindet, ist gesamthaft mit der im Plan «Gestaltung» bezeichneten, ausserhalb des Quartierplanperimeters gelegenen Fläche zu planen. Die Grundeigentümer von Parzelle Nr. 1120 können dabei verlangen, dass der vorliegende Quar-

tierplan im üblichen Verfahren ergänzt wird; sie haben zur Beurteilung eine Vorprojektskizze einzureichen.

e) Parzelle Nr. 1123:

Auf der Parzelle Nr. 1123 dürfen keine Bauten erstellt werden (Wald und Waldabstand).

f) Parzelle Nr. 1292/1294:

Die Überbauung der Grundstücke Nr. 1292/1294 ist gesamthaft zu planen. Ein Neubau, der sich über beide Parzellen erstreckt, ist derart aufzuteilen, dass der Gesamtkubus in klar erkennbare Teileinheiten gegliedert wird (Aufteilung gemäss Teileinheiten A–C im Plan «Gestaltung»).

3.2 Gestaltungsgrundsätze

- a) Gebäude sind als kubisch gegliederte Bauten zu erstellen.
- b) Längere Fassaden sind mittels Fassadenrücksprünge, Unterbrechungen der Gebäudelänge, unterschiedlicher Materialwahl und dergleichen zu gliedern.
- c) Stützmauern sind in die Umgebung gut einzupassen und vorwiegend als Bruchsteinmauerwerk zu erstellen.

4. Erschliessung

4.1 Parkierung

4.1.1 *allgemein*

1. Für die Parkplatz-Erstellungspflicht sind die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan sowie die dazugehörigen Vorschriften im Baugesetz der Gemeinde St. Moritz massgebend.
2. Bestehende Parkplätze an der Via Chavallera können – ohne Anerkennung eines Rechtsanspruchs – weiterhin benutzt werden, solange die Verkehrs-

sicherheit gewährleistet bleibt und keine anderen Parkierungsmöglichkeiten bestehen.

3. Müssen einzelne bestehende Parkplätze an der Via Chavallera aufgehoben werden, so können die betroffenen Grundeigentümer verlangen, dass sie Parkplätze auf dem gemeindeeigenen, oberirdischen «Du Lac»-Parkplatz mieten können.
4. Können sich die Parteien bezüglich zu leistender Einkaufskosten, Entschädigungen usw. nicht einigen, so kann jede Partei von der Baubehörde verlangen, dass sie über die zu leistenden Beiträge einen rekursfähigen Entscheid trifft. Die Aufwendungen für ein Rechtsmittelverfahren samt Parteikosten haben die Parteien je zur Hälfte zu tragen, sofern das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden diese nicht einer Partei auferlegt.

4.1.2 im Speziellen

a) Parzelle Nr. 312:

1. Die Grundeigentümer von Parzelle Nr. 312 werden verpflichtet, auf eigenem Grundstück und auf ihre Kosten genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge in einer unterirdischen Parkieranlage zu erstellen und diese dauernd durch jene nutzen zu lassen, denen sie dienen.
2. Die Zufahrt zu dieser unterirdischen Parkieranlage erfolgt über die im Plan «Erschliessung» bezeichnete Stelle.

b) Parzellen Nr. 1145, 1292, 1294:

allgemein:

1. Die Grundeigentümer der Parzellen 1292/1294 haben auf diesen Grundstücken und auf ihre Kosten genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge in einer unterirdischen Parkieranlage zu erstellen

und diese dauernd durch jene nutzen zu lassen, denen sie dienen.

2. Die Zufahrt zu diesen Parkierungsanlagen erfolgt über Rampen an der im Plan «Erschliessung» bezeichneten Stelle.
3. Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen 1292/1294 gewähren den Eigentümern des Grundstückes 1145 ein Erstellungs- und Mitbenützungsrecht für eine Rampe auf Parzelle 1292.

Situation A: Rampe bereits erstellt

4. Wird das bestehende Gebäude auf Parzelle 1145 durch einen Neubau ersetzt, so werden die Grundeigentümer verpflichtet, auf eigenem Grundstück und auf ihre Kosten eine unterirdische Parkierungsanlage zu erstellen.
5. Die Zufahrt zu dieser unterirdischen Parkierungsanlage erfolgt an der im Plan «Erschliessung» bezeichneten Stelle.
6. Ist die Rampe auf Parzelle 1292 bei Errichtung des Ersatzbaus auf dem Grundstück 1145 bereits realisiert, so beteiligen sich die Grundeigentümer von Parzelle 1145 an den Erstellungs- und Unterhaltskosten im Verhältnis der durch die mitbenützte Rampe erschlossenen Parkplätze. Die Kosten der baulichen Anpassungen und Ergänzungen gehen zu Lasten der Eigentümer von Parzelle 1145.
7. Die Erstellungskosten werden ab Betriebsbeginn der Zufahrten bis zum Zeitpunkt der Mitbenützung aufgezinnt. Der Zinssatz entspricht dem Zinssatz für Neuhypotheken im ersten Rang der Kantonalbank Graubünden, vermindert um 1,5%.

Situation B: Rampe noch nicht erstellt

8. Ist bei Errichtung des Ersatzbaus auf dem Grundstück 1145 die Zufahrt zu den unterirdischen Parkie-

rungsanlagen der Parzellen 1292/1294 noch nicht realisiert, so erfolgt diese Zufahrt über eine Rampe auf Parzelle 1292 an der im Plan «Erschliessung» bezeichneten Stelle.

9. Die jeweiligen Grundeigentümer von 1292/1294 beteiligen sich an den Erstellungs- und Unterhaltskosten für die Rampe im Verhältnis der durch die mitbenützte Rampe erschlossenen Parkplätze im Zeitpunkt, in dem die Überbauung auf den Grundstücken 1292/1294 realisiert wird.
10. Die Erstellungskosten der Rampen werden ab Betriebsbeginn bis zum Zeitpunkt der Mitbenützung aufgezinnt. Der Zinssatz entspricht dem Zinssatz für Neuhypotheken im ersten Rang der Kantonalbank Graubünden, vermindert um 1,5%. Die Kosten der baulichen Anpassungen und Ergänzungen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer der Parzellen 1292/1294.

c) Parzellen Nr. 1120, 1121, 1122, 1193, 1207:

1. Die Parkierung ist jeweils auf dem eigenen oder einem nahegelegenen Grundstück zu lösen. Parkplätze, die nicht auf dem eigenen oder einem nahegelegenen Grundstück erstellt werden können, haben die jeweiligen Grundeigentümer in der im Generellen Erschliessungsplan vorgesehenen Gemeinschaftsparkierungsanlage auf dem «Du Lac»-Areal als Dienstbarkeit zu den entstehenden Erstellungs- und Unterhaltskosten zu erwerben oder gemäss Baugesetz sicherzustellen.
2. Bis zur Erstellung der Gemeinschaftsparkierungsanlage auf dem «Du Lac»-Areal können die jeweiligen Grundeigentümer verlangen, dass sie Parkplätze auf dem gemeindeeigenen, oberirdischen «Du Lac»-Parkplatz mieten können.

4.2 Fusswege

- a) Die Gemeinde St. Moritz hat das Recht, innerhalb den im Plan «Erschliessung» bezeichneten Bereichen an der Via dal Bagn auf ihre Kosten ein allgemein zugängliches Trottoir mit durchgehendem Fusswegrecht zu erstellen.
- b) Auf die bestehenden Bauten ist Rücksicht zu nehmen.
- c) Falls es den öffentlichen Interessen nicht entgegensteht, kann die Baubehörde die Zulieferung über das Trottoir in einem von ihr zu bestimmenden Rahmen gestatten. Eine solche Bewilligung kann ohne Entschädigung widerrufen werden.

5. Baulinien

- a) Die Baulinie für Erdgeschosse an der Via dal Bagn (gemäss Baulinienplan der Gemeinde St. Moritz vom 1. Juni 1978) wird im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.
- b) Im Bereich der Via Chavallera wird die bestehende Baulinie für Hochbau (gemäss Baulinienplan der Gemeinde St. Moritz vom 1. Juni 1978) ersetzt durch die im Plan «Erschliessung», Nr. 4814/03, eingetragenen neuen Strassenbaulinien.
- c) Werden bei der Verbreiterung der Via Chavallera und der Realisierung des Trottoirs Anpassungen an Gebäuden notwendig, so sind die erforderlichen Anpassungen im Rahmen der Erarbeitung des Strassenbauprojekts festzulegen und von der Gemeinde als Verursacherin zu entschädigen, soweit dadurch keine Mehrwerte geschaffen werden. Vorbehalten bleibt für den Fall, dass keine Einigung zustande kommen sollte, das Enteignungs-Schätzungsverfahren.
- d) Werden auf Grundstücken, die mit Strassenbaulinien belegt sind, Gebäude neu erstellt oder ersetzt, so sind die jeweiligen Grundeigentümer verpflichtet, die erforderlichen Anpassungen von bestehenden Stützmauern, Treppen usw. auf eigene Kosten vorzunehmen.

6. Pfandrechte und Dienstbarkeiten, An- und Vormerkungen

- a) Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Gläubiger von im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten rechtzeitig auf die öffentliche Auflage des Quartierplans schriftlich hinzuweisen.
- b) Im Grundbuch vorgemerkte und angemerkte Rechte bleiben bestehen.
- c) Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten bleiben bestehen.
- d) Die folgenden, im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten sind abgelaufen und können gelöscht werden:
 - Parzelle Nr. 1145: lit. f)
 - Parzelle Nr. 1292: lit. c)

7. Quartierplankosten

Die Gesamtkosten für den Quartierplan «Via dal Bagn», inklusive Aufwendungen für allfällige Rechtsmittelverfahren und Parteikosten, soweit die Gemeinde dafür aufzukommen hat, werden im Verhältnis der Parzellenflächen aufgeteilt. Dabei wird für die Parzellen in der Äusseren Dorfzone ein Reduktionsfaktor von 50% im Vergleich zu den Parzellen in der Inneren Dorfzone eingesetzt. Zusätzlich werden – je nach «Bearbeitungsintensität» – für die einzelnen Parzellen unterschiedliche Bearbeitungsfaktoren angewendet. Der massgebliche Kostenschlüssel ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Parzelle Nr.	Fläche in m ² F	Zonenart	Zonenfaktor in % Z	Bearbeitungs- Faktor in % B	massgebende Fläche in m ² M = FxZxB	massgebende Fläche in % Kostenanteil in %
312	1146	IDZ	100	100	1146	28,6
357	279	IDZ	100	30	84	2,1
358	463	IDZ	100	30	139	3,5
359	370	IDZ	100	30	111	2,8
1120	630	ADZ	50	30	95	2,4
1121	673	ADZ	50	60	202	5,0
1122	476	ADZ	50	60	143	3,6
1123	275	ADZ	50	30	41	1,0
1124	417	IDZ	100	30	125	3,1
1145	509	IDZ	100	60	305	7,6
1193	291	ADZ	50	60	87	2,2
1207	361	ADZ	50	60	108	2,7
1292	620	IDZ	100	100	620	15,5
1294	335	ADZ	50	100	168	4,2
1365	408	IDZ	100	100	408	10,2
1703	715	Strasse	–	–	–	–
	312	IDZ	100	30	94	2,3
	911	ADZ	50	30	137	3,4
Total	9191				4012	100

8. Schlussbestimmungen

- a) Bei wesentlich veränderten Verhältnissen können die Grundeigentümer beantragen oder kann die Baubehörde beschliessen, dass der Quartierplan angepasst wird. Anpassungen dürfen sich aber nicht in einem wesentlichen Masse zu Ungunsten der Eigentümer von Bauten auswirken, die diese gestützt auf den vorliegenden Quartierplan erstellt haben.
- b) Der Quartierplan «Via dal Bagn» wird öffentlich aufgelegt. Während der Auflage kann beim Gemeindevorstand innert 20 Tagen schriftlich Einsprache erhoben werden. Gegen die Entscheide des Gemeindevorstandes kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden rekurrirt werden.

Vom Gemeindevorstand erlassen am 14. November 1994.

Für den Gemeindevorstand St. Moritz:

Der Gemeindepräsident: P. Barth

Der Gemeindeaktuar: A. Nold

Anhang:

Seit 4. Oktober 1995 befindet sich die Parzelle Nr. 312 im Besitze je zur Hälfte von Alfred Degiacomi und der Immobilien Malloth & Co., beide St. Moritz. Hievon wird Kenntnis genommen.

Angemerkt und eingetragen im Grundbuch am 23. April 1996.